

# *OSSERVATORIO REGIONALE del SISTEMA ABITATIVO*

Rapporto Regionale  
2015

a cura di:



**DIREZIONE GENERALE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E NEGOZIATA, INTESE.  
RELAZIONI EUROPEE E RELAZIONI INTERNAZIONALI**

**PROGRAMMA ANNUALE ERVET 2015**

**DELIBERA G.R. 6 agosto 2015 n. 1217**

**PROGETTO C11**

**O.R.S.A.**

**OSSERVATORIO REGIONALE DEL SISTEMA ABITATIVO**

a cura di:

**Committente:**

*Amministrazione Regionale dell'Emilia-Romagna*

Assessorato	Politiche di Welfare e Politiche Abitative
Direzione Generale	Programmazione Territoriale e Negoziata, Intese. Relazioni Europee e Relazioni Internazionali.
Servizio	Qualità Urbana e Politiche Abitative

**Unità di Ricerca O.R.S.A.:**

Maria Gabriella Porrelli	Regione Emilia-Romagna – Responsabile dirigenziale: gestione integrata del sistema degli osservatori del territorio - <i>Responsabile del Progetto ORSA per la Regione Emilia-Romagna</i>
Anna Baldisserri	Ervet – ricercatrice
Elena Bortolotti	Ervet – ricercatrice
Sara Brondelli	Ervet– rilevatrice
Daniela Saverino	Regione Emilia-Romagna – Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative
Andrea Schiassi	Regione Emilia-Romagna – Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative
Daniele Ganapini	Ervet - <i>Responsabile del Progetto ORSA per Ervet</i>

*Si ringraziano per il loro contributo: la Banca d'Italia, l'ISTAT, e l'Agenzia delle Entrate - OMI; le Amministrazioni Provinciali e Municipali, le ACER e Unioncamere dell'Emilia-Romagna; le associazioni regionali di categoria ANCE, Arcab-Legacoop, Federabitazione-Confcooperative e AGCI; le organizzazioni sindacali regionali SUNIA-CGIL, SICET-CISL, UNIAT-UIL; Adusbef, Nomisma e la Scuola Superiore dell'Amministrazione Interno S.S.A.I.; tutte le persone che presso queste e altre organizzazioni, ivi inclusi gli uffici dell'Amministrazione Regionale, hanno direttamente collaborato alla ricerca.*

**Documento a cura di Ervet**

*Revisione del mese di dicembre 2015*

## VI. CONTESTO SOCIO-ECONOMICO E QUADRO RIASSUNTIVO

### VI.1. Contesto socio-economico regionale

Secondo l'edizione di novembre 2015 dell'Economic Outlook di OCSE, il Prodotto Interno Lordo italiano (Pil) risulterebbe in crescita dello 0,8% nel quarto trimestre 2015 e un ulteriore rialzo dell'1,4% è previsto nel 2016 e 2017. Le stime positive di OCSE riguardano anche il rapporto tra deficit e Pil che, stimato a 2,6% nell'anno in corso, dovrebbe poi scendere a 2,2% nel 2016 e 1,6% nel 2017. Contemporaneamente il debito pubblico, che quest'anno è in aumento al 134,3% del Pil, è valutato in calo al 133,5% nel 2016 e al 131,8% nel 2017. Positive appaiono anche le prospettive sull'occupazione, con un incremento dello 0,8% per l'anno in corso, dell'1,4% nel 2016 e dell'1% nel 2017. Il tasso di disoccupazione previsto in calo nel 2015, passando dal 12,7% del 2014 al 12,3%, dovrebbe ridursi ulteriormente nel 2016 (11,7%) e 2017 (11%).

In tale contesto nazionale, l'economia della regione Emilia-Romagna, secondo l'edizione di ottobre 2015 degli Scenari per le Economie Locali di Prometeia, appare caratterizzata da una tendenza positiva che porterebbe a una crescita del Pil a +1,2%, in ulteriore aumento nel 2016 del +1,5%.



Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015.

Nell'anno in corso la domanda interna in regione dovrebbe registrare un incremento pari a +1,1% che nel 2016 sarà pari a +1,5%. Questo andamento rispecchia il livello dei consumi delle famiglie, previsti nel 2015 in crescita dell'1,3% e in ulteriore aumento nel 2016 (+1,4%). Le esportazioni, nonostante un rallentamento nel commercio mondiale, si stima siano cresciute del 4,1%, una tendenza positiva che rimarrà costante anche nel 2016 (+4,1%).

In questo contesto si colloca l'andamento del mercato del lavoro, per il quale si prevede di raggiungere un livello del tasso di occupazione del 43,4% per il 2015, tendenza che probabilmente proseguirà anche nel 2016 sino al 43,6%. Per quanto riguarda invece il tasso di disoccupazione, nell'anno in corso dovrebbe diminuire al 7,8%, per ridursi ulteriormente al 6,9% nel 2016.

Un atteggiamento moderatamente ottimistico rispetto ad una crescita occupazionale è in parte legato all'introduzione del contratto a tutele crescenti e alla decontribuzione per le assunzioni a tempo indeterminato realizzata nel 2015 ed estesa, anche se in misura inferiore, al 2016. I dati dell'Osservatorio

sul precariato Inps rilevano infatti come in Emilia-Romagna nei primi nove mesi del 2015 sia aumentato, rispetto al corrispondente periodo del 2014, il numero delle assunzioni con contratti a tempo indeterminato nel settore privato (+29.842: da 59.609 a 89.451). Diminuiscono invece le assunzioni con contratti a termine e quelle in apprendistato. Sempre secondo i dati dell'Osservatorio, le nuove assunzioni a tempo indeterminato nel settore privato in Emilia-Romagna nel periodo gennaio-settembre 2015 sono state pari a 89.451, il 50,1% in più rispetto allo stesso periodo del 2014 (+34,4% in Italia). Le trasformazioni a tempo indeterminato di contratti a termine, compresi gli apprendistati, sono state invece 37.781 (+23,6% rispetto al 2014). Con parallele cessazioni di rapporti a tempo indeterminato pari a 5.821 (+6,8%). Complessivamente nel periodo gennaio settembre 2015 la variazione netta dei contratti a tempo indeterminato risulta pari a 35.951 unità. Nell'insieme la fruizione dell'esonero contributivo della legge 190/2014 ha riguardato 48.416 assunzioni a tempo indeterminato e 22.451 trasformazioni a tempo indeterminato di rapporti a termine.

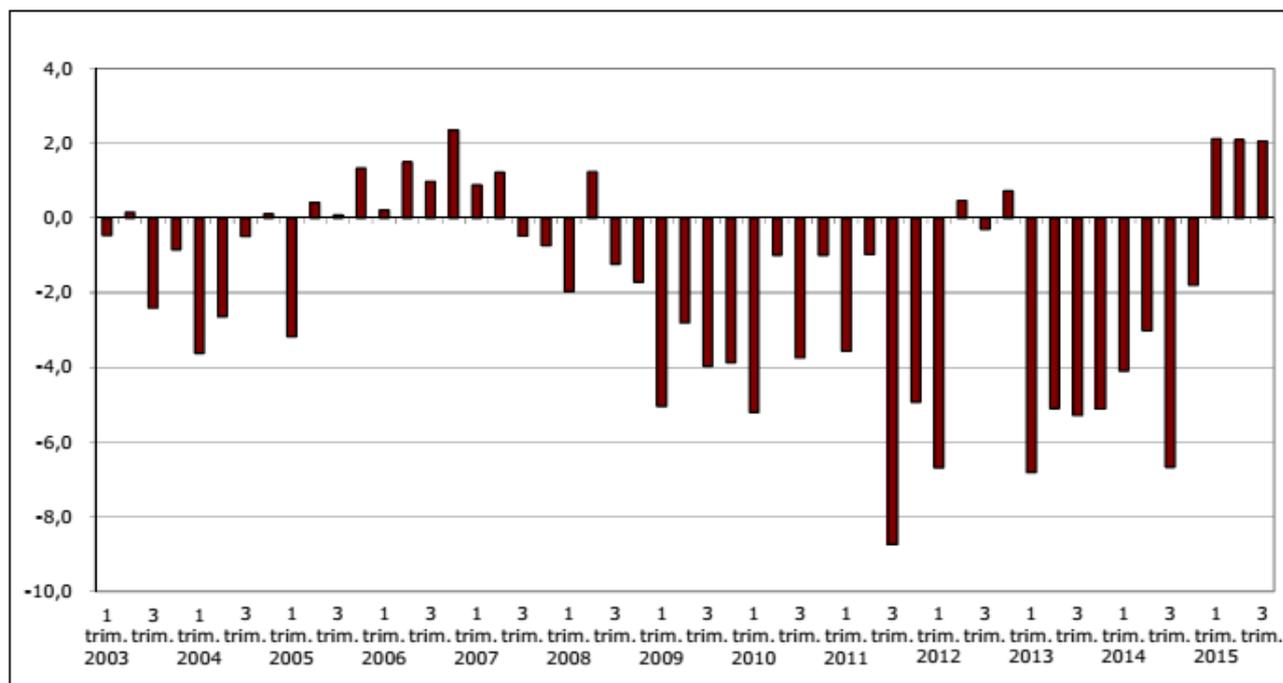
Il cauto ottimismo sull'occupazione trova una conferma anche nella riduzione dell'utilizzo degli ammortizzatori sociali. Nel periodo gennaio-novembre 2015 in Emilia-Romagna sono state autorizzate 49.541.374 ore di cassa integrazione, il 35,2% in meno rispetto allo stesso periodo del 2014, quando le ore autorizzate erano 76.415.037. Dall'analisi di dettaglio emerge che le ore autorizzate di cassa integrazione ordinaria (CIGO) sono state 8.320.535, il 23,2% in meno rispetto all'analogo periodo del 2014 (Inps segnala comunque che la notevole diminuzione delle ore di CIGO nel solo mese di novembre 2015 è ascrivibile anche al blocco autorizzativo sostanzialmente disposto dall'Istituto e finalizzato all'allineamento delle procedure alle disposizioni normative introdotte dal d.lgs. N.148/2015). Per quanto riguarda invece la cassa integrazione straordinaria, il numero di ore autorizzate è pari a 27.560.988 (-19,4% su 2014) mentre la cassa in deroga registra un calo di oltre il 56%.

Nel settore delle costruzioni sembra attenuarsi la tendenza recessiva che ha caratterizzato questi anni. Per il 2015 si prevede un -0,6% del valore aggiunto che, nel 2016, grazie anche al miglioramento delle condizioni del credito, dovrebbe passare in campo positivo con un +1,5%. A livello congiunturale le indicazioni che emergono dall'indagine congiunturale trimestrale regionale sulle piccole e medie imprese delle costruzioni, realizzata da Unioncamere Emilia Romagna in collaborazione con il Centro Studi Unioncamere, evidenziano come nei primi nove mesi del 2015 il volume d'affari risulti in crescita del 2,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

L'aumento del fatturato è stato trainato dalle imprese delle classi dimensionali più piccole, con incrementi del 2,7% sia per la fascia da 1 a 9 dipendenti sia per quella da 10 a 49 dipendenti. Al contrario, le imprese della fascia tra 50 e 500 dipendenti hanno registrato una situazione più critica con una diminuzione del fatturato dell'1,1%, situazione tuttavia migliore rispetto a quanto rilevato nell'analogo periodo del 2014 (-4,5%).

Un'evoluzione positiva coinvolge anche il settore immobiliare residenziale regionale che nel primo semestre dell'anno, con 17.686 transazioni normalizzate (NTN), costituisce l'8,3% del mercato nazionale. Rispetto all'omologo semestre del 2014 si registra un incremento delle compravendite pari al 3,1%, superiore rispetto al dato nazionale che si colloca a +2,9%.

**Volume d'affari dell'industria edile dell'Emilia-Romagna. Variazioni percentuali sullo stesso trimestre dell'anno precedente. Periodo primo trimestre 2003 – terzo trimestre 2015.**



Fonte: elaborazione Centro studi e monitoraggio dell'economia e statistica Unioncamere Emilia-Romagna su dati dell'indagine congiunturale del sistema camerale dell'Emilia-Romagna.

La ripresa della domanda per l'acquisto di abitazioni e le migliori condizioni del credito, condizionate dalla politica espansiva della BCE, hanno positivamente influenzato l'andamento dei prestiti alle famiglie consumatrici che, secondo i dati di Banca d'Italia riferiti al secondo trimestre 2015, sono risultate in crescita di oltre il 68% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. L'analisi delle erogazioni tra luglio 2014 e giugno 2015 evidenzia in regione un incremento in valore assoluto di 711,6 milioni di euro pari a +39%: in questo periodo sono stati infatti erogati 2.535,8 milioni di euro pari all'8,41% del totale Italia. Secondo Banca d'Italia l'incremento è solo in parte riconducibile ai contratti di surroga che hanno rappresentato circa un quinto dei nuovi mutui. Il flusso delle erogazioni risulta comunque contenuto se confrontato col periodo 2008-2010 e non ha consentito l'inversione di tendenza delle consistenze per le quali continua anche nel primo semestre 2015, seppure in rallentamento, la fase di contrazione (-1,44%). In questo contesto resta elevato l'ammontare dei crediti in sofferenza che condizionano negativamente il ripristino di condizioni di normalità nel mercato del credito: al 30 giugno 2015 l'entità delle sofferenze registra rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, un incremento dell'aggregato "utilizzato" del 7,76% e un calo del numero di soggetti "affidati" del 7,32%.

## VI.2. Riepilogo e riflessioni

Questo paragrafo cerca di offrire uno sguardo d'insieme rispetto ai fenomeni maggiormente rilevanti per il sistema abitativo regionale e provinciale. Il testo, riepilogando i principali dati presentati nei precedenti capitoli e introducendo ulteriori commenti, riproduce in piccolo, per comodità di consultazione, alcuni diagrammi già pubblicati o elabora in forma grafica informazioni contenute in alcune tabelle di dettaglio, rimandando comunque ai singoli capitoli per l'analisi dei dati e una loro idonea contestualizzazione.

Inoltre si apre e si chiude con due quadri riassuntivi, rispettivamente dedicati ai fondamentali economici e ai principali elementi settoriali relativi al sistema abitativo: selezioni schematiche di informazioni riguardanti sia l'anno precedente a quello di riferimento del rapporto sia di altri dati a carattere pre-consuntivo o previsionali a breve termine.

Il primo quadro contiene informazioni su:	Il secondo, dati relativi a:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• VALORE AGGIUNTO TOTALE PER ABITANTE</li> <li>• TASSO DI OCCUPAZIONE</li> <li>• TASSO DI DISOCCUPAZIONE</li> <li>• REDDITO DISPONIBILE</li> <li>• ESPORTAZIONI</li> <li>• DOMANDA INTERNA</li> <li>• INVESTIMENTI FISSI LORDI</li> <li>• VALORE AGGIUNTO COSTRUZIONI</li> <li>• CONGIUNTURA COSTRUZIONI</li> <li>• CONGIUNTURA IMPRESE</li> <li>• PRESTITI</li> <li>• DEPOSITI</li> <li>• SOFFERENZE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• POPOLAZIONE RESIDENTE</li> <li>• STRANIERI RESIDENTI</li> <li>• FAMIGLIE RESIDENTI</li> <li>• DISAGIO E POVERTA'</li> <li>• EROGAZIONI MUTUI</li> <li>• QUOTA ALLOGGI IN AFFITTO</li> <li>• LIVELLO CANONI</li> <li>• SFRATTI</li> <li>• INVESTIMENTI IN EDILIZIA</li> <li>• ALLOGGI ATTIVITA' EDILIZIA ISTAT</li> <li>• PARCO ALLOGGI</li> <li>• TRANSAZIONI NORMALIZZATE</li> <li>• LIVELLO PREZZI</li> <li>• FATTURATO IMMOBILIARE</li> </ul>

Tabella VI. 1. Quadro riassuntivo dello scenario dei fondamentali economici

	2014	2015-2016	
	RER	RER	
<b>Pil per abitante</b>	↔	↔↗↘	2014: 0,2%; 2015: 0,4%; 2016: 0,8%; (var. % su valori concatenati calcolato su popolazione residente) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
<b>Tasso di Occupazione</b>	↔	↔	2014: 43,3% 2015: 43,4% 2016: 43,6%. Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
<b>Tasso di Disoccupazione</b>	↔	↔↘↗	2014: 8,3%; 2015: 7,8%; 2016: 6,9%. Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
<b>Reddito disponibile</b>	↔	↑	2014: +0,1%; 2015: +1,3%; 2016: +2,7%. (reddito disponibile delle famiglie – var. % su valori correnti) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
<b>Esportazioni</b>	↑↑	↑↑	2014: +4,5%; 2015: +4,1%; 2016: +4,1%. (var. % su valori concatenati) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
<b>Domanda interna</b>	↔	↔↗↘	2014: -0,1% 2015: +1,1%; 2016: +1,5%. (var.% su valori concatenati) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
<b>Investimenti fissi lordi</b>	↓↓	↑↑	2014: -2,6%; 2015: +1,9%; 2016: +3,7%. (var. % su valori concatenati) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015
<b>Valore aggiunto costruzioni</b>	↓↓	↔	2014: -3,7%; 2015: -0,6%; 2016: +1,5%. (var.% su valori concatenati) Fonte: Prometeia, Scenari per le economie locali, ottobre 2015.
<b>Congiuntura Costruzioni</b>	↓↓	↑	Volume affari: 2014: -4,6% 2015: +2,1% (variazioni % su trimestre anno precedente; media primi nove mesi dell'anno) Fonte: Unioncamere Indagine congiunturale
<b>Congiuntura imprese</b>	↔↘↗	↔↗↘	2014: Produzione: -0,5%; Fatturato: -0,6% Ordini: -0,8% 2015: Produzione: +1,4%; Fatturato: +1,6% Ordini: +0,9%. (variazioni % su trimestre anno precedente; media primi nove mesi dell'anno) Fonte: Unioncamere Indagine congiunturale
<b>Prestiti</b>	↓	↔↗↘	2014: Prestiti vivi -2,2% Depositi +3,0% Sofferenze: +7,3%. 2015: prestiti vivi: +0,6% depositi: +2,2% sofferenze +7,8% Fonte: Banca d'Italia ( <i>famiglie consumatrici</i> )
<b>Depositi</b>	↑↑	↑↑	
<b>Sofferenze</b>	↑↑	↑↑	

Legenda: Carattere normale con campitura in grigio: valutazioni su dati parziali 2015. Carattere corsivo con campitura in grigio: conferma tendenza in assenza di indicazioni

LEGENDA		
Fortissimo aumento	> 10%	↑↑↑
Forte aumento	> 2,6% - 10%	↑↑
Aumento	1,6 – 2,5%	↑
Lieve aumento	0,6-1,5%	↔↗↘
Stabilità	tra-0,5 e 0,5%	↔
Lieve diminuzione	tra -1,5-e -0,6%	↔↘↗
Diminuzione	tra-2,5 e -1,6%	↓
Forte diminuzione	-10% < 2,6%	↓↓
Fortissima diminuzione	< -10%	↓↓↓

## VI.2.1. Popolazione e fabbisogno residenziale

Con 4.457.117 residenti al gennaio 2015 l'Emilia-Romagna aumenta la popolazione anagrafica di 4.333 persone rispetto all'anno precedente, con un modesto incremento dello 0,1%. Si evidenzia che i dati al 2015 rispetto al 2012 rilevano un aumento nelle province di Bologna (0,6%) Rimini (1,2%) e da valori poco più che stazionari in provincia di Parma (0,04%) e di Reggio Emilia (0,01%), mentre nel restante territorio si registrano decrementi della popolazione residente caratterizzati da una diminuzione del saldo migratorio estero e un saldo naturale, da decenni negativo e in aumento.

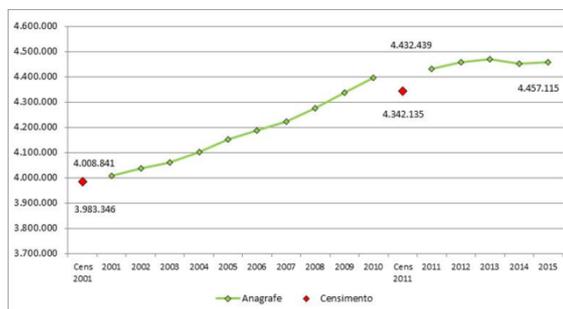
La componente straniera ammonta a 538.000 unità con un incremento dello 0,4% rispetto al 2014, anno nel quale si era registrata una contrazione del 2,1%. Con questa entità, l'incidenza dei cittadini stranieri si colloca al 12,8% del totale. Sono peraltro trentacinque i Comuni dove tale incidenza supera il 15%, contro i trentadue del 2011, i quattordici dell'anno precedente e gli undici del 2009.

Minor apporto del saldo migratorio dall'estero, prolungamento delle speranze di vita e progressiva contrazione della classe di età 15-39 (mentre aumentano tutte le restanti) sono i fattori che hanno determinato il superamento dei 45 anni di età media: un limite che aveva resistito dal 2003 al 2011 e per il quale ora si registra un valore di 45,6.

Le famiglie residenti in Emilia-Romagna risultano essere 1,99 milioni con un aumento rispetto al 2012 di 4.953 famiglie e dimensioni medie pari a 2,22 componenti, valore di fatto corrispondente al rapporto tra popolazione e famiglie pari a 2,23. La differenza di dinamica fra famiglie e popolazione è visibile nell'ultima figura in basso a destra. La frammentazione determina una pressione della domanda residenziale intensa ma anche assai diversa per articolazione dei bisogni di spazi abitativi da parte delle singole famiglie, spesso formate da una sola persona: le famiglie monocomponenti sono infatti passate dal 27,7% del totale al 2001 al 36,6% al 2015.

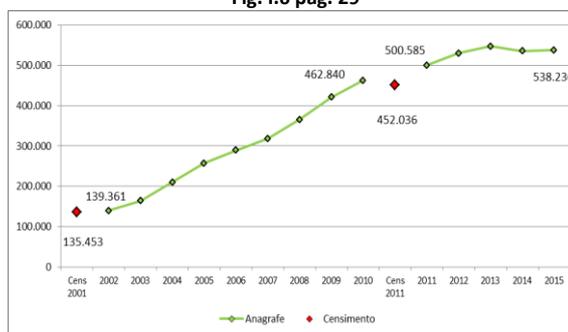
Andamento della popolazione residente. Emilia-Romagna (dati anagrafici al 1° gennaio di ogni anno)

Fig. I.1 pag. 8



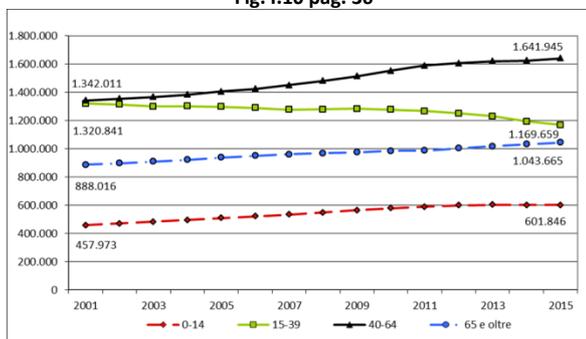
Andamento della popolazione straniera. Emilia-Romagna.

Fig. I.6 pag. 29



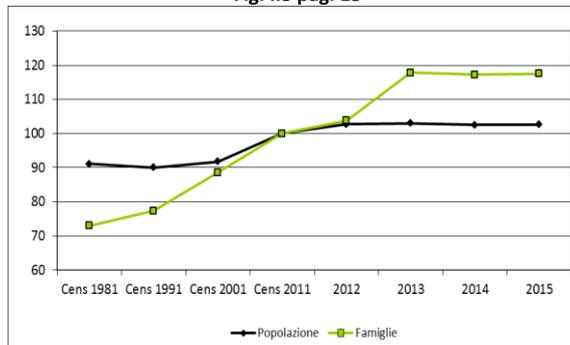
Andamento della popolazione residente per fasce di età. Emilia-Romagna.

Fig. I.10 pag. 36



Andamento della popolazione e delle famiglie residenti. Numeri indice (censimento 2011 = 100). Emilia-Romagna.

Fig. I.3 pag. 15



## VI.2.2. Condizioni delle famiglie e fenomeno abitativo

Se le condizioni economiche e abitative delle famiglie sono evidentemente stati sociali fra loro collegati, va sottolineato come le rispettive articolazioni determinino tempi di adattamento e capacità di resilienza assai diversificati. In questi ultimi anni l'intensità e la persistenza della crisi ha ridotto il valore del patrimonio dei cittadini e, nel contempo, ampliato i livelli di disegualianza economica. In Emilia-Romagna il patrimonio per famiglia nel 2013 risulta pari a 442.243,37 euro in calo rispetto ai 466.627,30 euro del 2010, con una variazione percentuale media annua nel periodo pari a -1,8%. Fra il 2014 e il 2013 il reddito delle famiglie emiliano romagnole risulta in calo dello 0,5% (+0,1% Italia). Complessivamente nel periodo 2008-2014 la diminuzione del reddito in Regione è pari a -3,3% (-1,9% Italia). Nel 2015 la quota di famiglie che indica un peggioramento della propria situazione economica è pari al 41,8% (37,2% nel 2014). Le famiglie che considerano la loro situazione "molto peggiorata" sono il 9,1% (7,6% nel 2014) mentre quelle che ritengono sia un "po' peggiore" sono il 32,7% (29,6% nel 2014). Rappresentano invece il 7% le famiglie che valutano la situazione "molto, un po' migliorata" (5,2% nel 2014). Questi incrementi sono compensati dalla diminuzione della quota di famiglie che trovano la situazione "invariata" (dal 57,6% del 2014 al 51,3% del 2015). Rispetto all'adeguatezza delle risorse economiche ai fabbisogni familiari il 2015 evidenzia in regione una diminuzione di 3,9 punti percentuali della quota di famiglie che dichiarano di disporre di risorse scarse (dal 36,1% al 32,2%) a fronte di un limitato contestuale aumento della quota che ritiene le risorse assolutamente insufficienti (dal 3,9% al 4,3%). Le stime diffuse da Istat sulla povertà in Italia nel 2014 evidenziano come in Emilia-Romagna la percentuale di famiglie in condizione di povertà relativa sia pari al 4,2%, uno dei valori più bassi insieme a Trentino Alto Adige (3,8%) e Lombardia (4%). Nel 2014, su 100 famiglie con le stesse caratteristiche, il 66,4% dichiara che le spese sostenute per l'abitazione sono troppo alte.

**Variazione del reddito disponibile delle famiglie consumatrici (% rispetto anno precedente). Italia, Nord-est, Emilia-Romagna. Elaborazione da Figura II.1 pag. 50**

	2011	2012	2013	2014
Regione	3,2%	-2,0%	0,5%	-0,5%
Nord-Est	3,0%	-2,7%	0,6%	-0,6%
Italia	2,5%	-2,7%	0,7%	0,1%

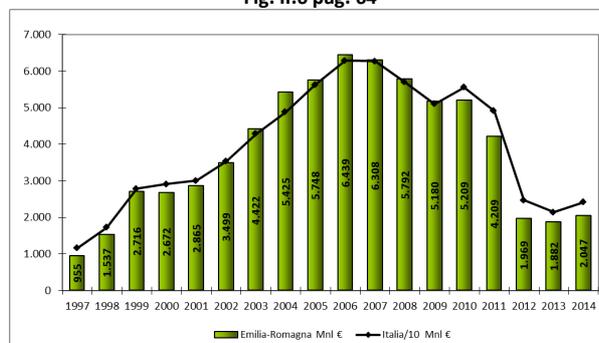
**Famiglie per valutazione della situazione economica rispetto anno precedente e delle risorse economiche negli ultimi 12 mesi (per 100 famiglie stessa zona). Italia, Emilia-Romagna. 2014-2015 parte Tab. II.6 pag. 56**

Area	Situazione economica				Risorse economiche			
	Migliorata	Invariata	un po' peggiorata	Molto peggiorata	Ottime	adeguate	Scarse	Insuff.
Regione 2014	5,2	57,6	29,6	7,6	1	58,9	36,1	3,9
Italia 2014	4,2	47,9	35,3	12,1	0,9	52,5	39,2	6,8
Regione 2015	7	51,3	32,7	9,1	1,2	62,3	32,2	4,3
Italia 2015	5	52,3	31,7	10,4	1,1	55,7	36,3	6,3

**Incidenza della povertà relativa sulle famiglie italiane. Italia, Emilia-Romagna. 2004-2014 Parte Tab. II.7 pag.57**

Area	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Regione	3,4	2,3	3,4	5,1	3,0	3,5	3,9	4,5	4,1	3,8	4,2
Italia	10,8	10,3	10	9,9	9,9	9,6	9,6	9,9	10,8	10,4	10,3

**Andamento erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici residenti per acquisto immobili e abitazioni (mln€). Italia, Emilia-Romagna. Fig. II.6 pag. 64**

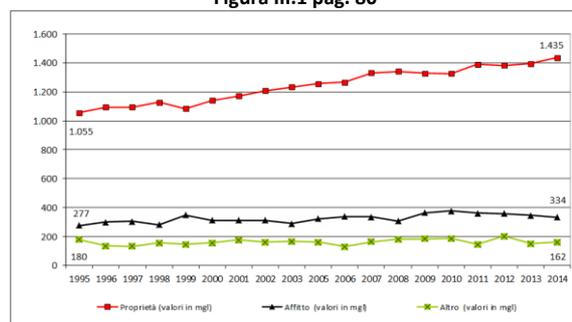


Sul fronte dell'acquisto, le erogazioni alle famiglie per l'acquisto di immobili e abitazioni hanno registrato nel 2014, con 2.047,27 mln€, un incremento dell'8,8% rispetto al 2013 (+12,9% in Italia). Tale tendenza sembra confermata dai dati riferiti al II trim. 2015, con un incremento delle erogazioni di oltre il 68% rispetto allo stesso trimestre del 2014 sia in Emilia-Romagna che in Italia. L'analisi del flusso delle erogazioni dal luglio 2014 al giugno 2015 evidenzia in regione un incremento in valore assoluto di 711,6 mln€ (+39%): in questo periodo sono stati erogati 2.535,8 mln€ pari all'8,41% del totale Italia.

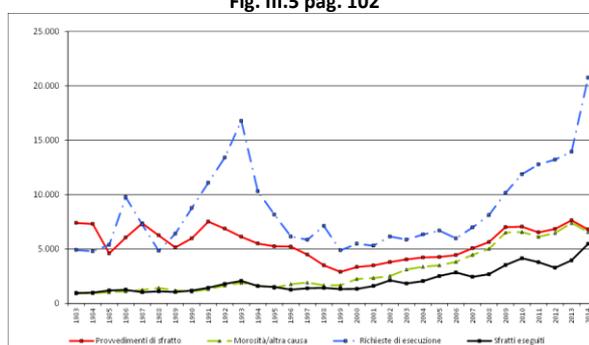
### VI.2.3. Locazioni, sfratti e misure di sostegno all'affitto

Una stima dell'andamento regionale e nazionale del numero di famiglie in affitto e di quelle proprietarie di abitazione è disponibile grazie ai dati provenienti dalle rilevazioni campionarie ISTAT sugli Aspetti della vita quotidiana, sezione famiglie. La stima delle famiglie in affitto in regione nel 2014 risulta pari al 17,3%, mentre si registra una presenza particolarmente elevata degli altri titoli. Secondo tali dati campionari l'incidenza delle famiglie residenti in alloggi di proprietà presenta da molto tempo livelli più elevati in Emilia-Romagna rispetto alla media italiana, risultando, nell'ultimo dato disponibile con valori pari al 74,3% (71,3% Italia). Secondo il Consulente Immobiliare, nei capoluoghi i canoni di locazione 2015 rispetto alla media 2008/10 avrebbero subito decrementi medi del 2,45% 2,98% e dello 0,26%, rispettivamente nelle zone di pregio, semicentrali e periferiche, mentre negli altri comuni si sarebbero registrati incrementi medi dell'11,2% 10,9% e 2,75%. Una prima osservazione è che, pur nell'ovvio rispetto di differenze anche molto consistenti sia in termini di valore assoluto che di tendenze, il livello delle locazioni medie per alloggi in periferia non risulterebbe significativamente diminuito se non in quattro ambiti (Bologna capoluogo, Rimini altri comuni, Parma capoluogo e Modena capoluogo), dove la flessione sarebbe superiore al 3%, e soltanto in due (Bologna capoluogo e Rimini altri comuni) in misura superiore al 6%. In dieci dei 18 ambiti considerati (i capoluoghi e i restanti comuni delle province) le locazioni medie aumentano invece, in termini correnti, in tre casi ampiamente oltre il 6% (Ferrara, Forlì-Cesena e Ravenna) e in tutte le province si riscontra almeno un ambito dove le locazioni medie crescono. Passando agli sfratti si segnala l'entità assoluta delle richieste di esecuzione: con 20.750 richieste nel 2014 si registra il più alto valore registrato negli ultimi venti anni. Per quanto riguarda i provvedimenti si segnala un calo dell'11,02% rispetto al 2013. In crescita sono invece gli sfratti eseguiti pari a 5.472 contro i 3.962 del 2013. La principale misura a sostegno alle famiglie è l'ERP.

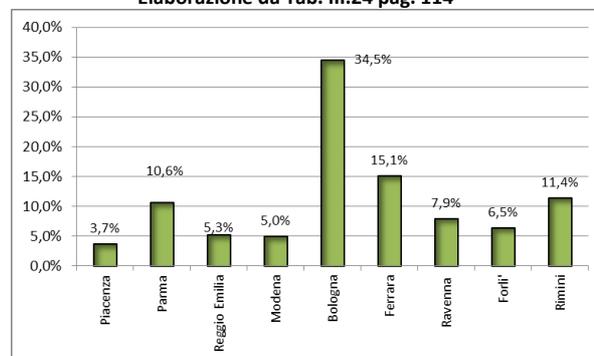
Andamento delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. Emilia-Romagna. Figura III.1 pag. 80



Andamento dei provvedimenti esecutivi di sfratto emessi, causa di emissione morosità, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti. Emilia-Romagna. Fig. III.5 pag. 102



Ripartizione percentuale domande ERP. Comuni capoluogo dell'Emilia-Romagna. Elaborazione da Tab. III.24 pag. 114

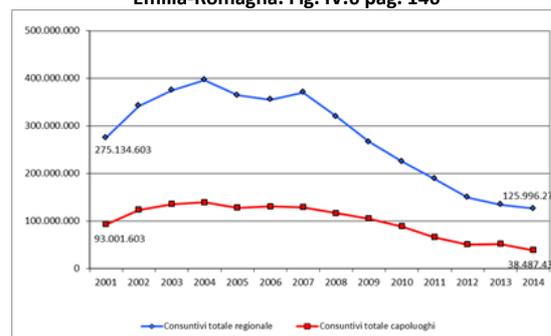


I dati disponibili nel presente documento indicano come le domande ERP in graduatoria, riguardando 54 dei 340 Comuni della regione, raggiungono il valore di 24.152 unità. Mediamente le domande interessano l'1,9% delle famiglie e la loro entità è pari al 55,9% del parco alloggi esistente. Per quanto riguarda i comuni ad alta tensione abitativa, sono 22.385 le domande in graduatoria, con un'incidenza dell'1,93% sulle famiglie e dell'ordine del 55% del patrimonio disponibile. Al 31/12/2013 risultano in gestione alle ACER 51.453 alloggi occupati e 4.168 non assegnati.

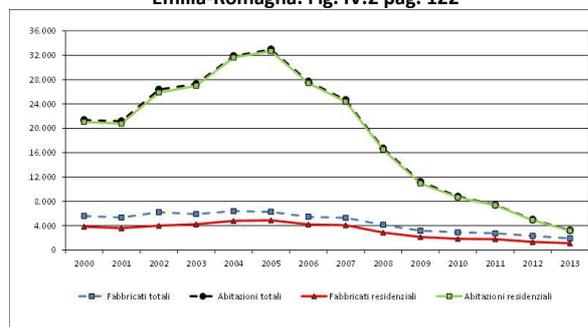
## VI.2.4. Parco alloggi ed attività edilizia

Gli oneri e le entrate assimilate derivanti dall'attività edilizia sono nel contempo sia una misura concreta dell'attività di costruzione sia un interessante indicatore della situazione generale. Il dato più recente della rielaborazione dei bilanci consuntivi evidenzia come in Emilia-Romagna le entrate al 2014 siano circa 126 milioni di euro, valore minimo fra quelli dell'ultimo decennio. Gli investimenti in costruzioni in Emilia Romagna, secondo i dati Ance di giugno 2015, diminuiscono nel 2014 del 3,4%, mentre per il 2015 si stima un allentamento della crisi con una flessione degli investimenti dell'1,9% in quantità. Un utile approfondimento del settore è possibile grazie all'indagine congiunturale trimestrale di Unioncamere. I dati riferiti al III° trimestre 2015 evidenziano segnali di consolidamento della ripresa già avviata nei primi due trimestri dell'anno. Il volume d'affari risulta complessivamente in crescita del 2,1% rispetto allo stesso periodo del 2014. L'analisi dello stato di attività delle imprese evidenzia in regione, a fine settembre 2015, 68.745 imprese di costruzione (-2,2% rispetto al 2014). Sul fronte crisi di impresa nel terzo trimestre 2015 risultano in calo le nuove procedure fallimentari -23,2% rispetto 2014, così come i concordati preventivi (-41,3%). Fra 2000 e 2013 in regione sono stati progettati 44.869 fabbricati di nuova costruzione a destinazione residenziale, ai quali corrispondono 262.300 abitazioni. Considerando anche gli alloggi ad altro uso il numero sale a 265.697. Gli ampliamenti sono invece 17.074 (il 6% del totale di 282.771 unità). Il patrimonio immobiliare regionale, tra il 2006 ed il 2007 risulta incrementato di oltre 54.000 unità immobiliari ad uso residenziale. Negli anni successivi, seguendo il decremento del numero di abitazioni in progetto, la variazione positiva registra un decremento fino al valore di 5.581 unità fra 2013-2014. Lo stock abitativo regionale al 31/12/2014 è pari a 2.504.672 unità. L'analisi di dettaglio evidenzia aspetti legati alla distribuzione (dal 2008 al 2014 l'incidenza dei capoluoghi è leggermente diminuita passando dal 35,9% al 35,2%) o riferiti alla tipologia: poco meno del 50% delle unità è A3 (economico), il 30% circa risulta A2 (civile), la tipologia A4 (popolare)

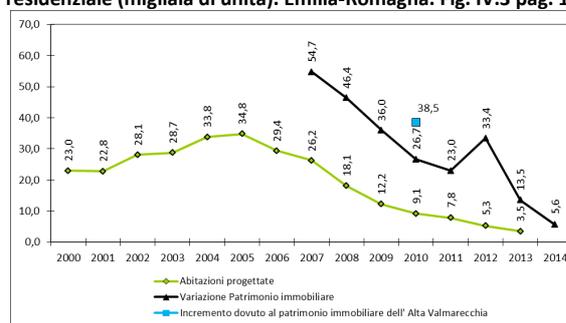
Andamento oneri edilizi (e altre entrate assimilate) a consuntivo (euro). Emilia-Romagna. Fig. IV.6 pag. 146



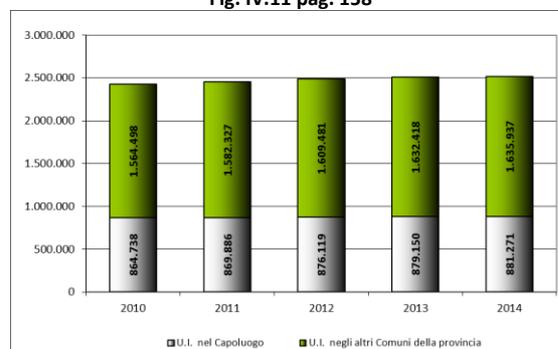
Andamento attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale e in totale. Italia, Emilia-Romagna. Fig. IV.2 pag. 122



Andamento del numero di abitazioni totali progettate rilevate da Istat e variazioni del patrimonio delle unità immobiliari abitative a destinazione residenziale (migliaia di unità). Emilia-Romagna. Fig. IV.3 pag. 132



Andamento della stima del patrimonio immobiliare residenziale nei comuni capoluogo e negli altri comuni dell'Emilia-Romagna. Fig. IV.11 pag. 158



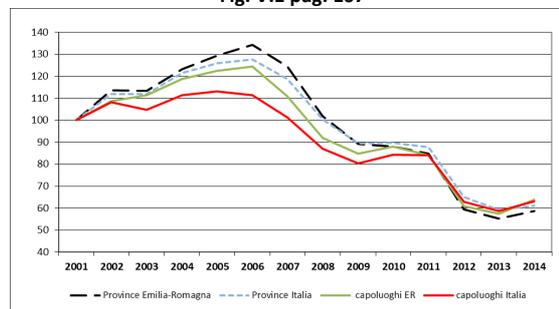
è scesa fino al 11,8%, pur comprendendo ancora quasi 300.000 alloggi. Purtroppo esistono valutazioni disomogenee e non sempre aggiornate, che non consentono una valutazione complessiva dello stato di obsolescenza, sia fisica dell'unità sia dei dati.

## VI.2.5. Mercato immobiliare e aspetti collegati

Il mercato immobiliare residenziale dell'Emilia-Romagna si è contraddistinto nel periodo dal 2007 al 2013 da una lunga e consistente flessione. Nel 2014 però si registrano i primi timidi segnali positivi, sebbene sul mercato continuo a prevalere condizioni di debolezza. I dati al primo semestre 2015 rilevano in regione 17.686 compravendite residenziali: +3,1% rispetto allo stesso periodo del 2014. Il trend positivo regionale si riflette anche a livello provinciale, con incrementi che vanno dal +1% della provincia di Reggio Emilia fino al +6,5% di Bologna. L'unica eccezione è rappresentata dalla provincia di Parma che rispetto al 2014 registra un calo di oltre il 6%. Il fatturato immobiliare nel 2014, in linea con l'andamento delle transazioni, cresce del 3,2% rispetto al 2013 (+4% in Italia). La crescita risulta più elevata nei comuni capoluogo (+6,1%) rispetto ai comuni non capoluogo (+0,7%) e soprattutto nei comuni di Modena (+18%), Reggio Emilia (+12,4%) e Bologna (+11,6%). L'andamento dell'indice IMI nel periodo dal 2000 al 2014 riflette quello delle NTN: dopo un periodo di crescita che vede il suo culmine nel 2006, il mercato immobiliare residenziale in Italia e in Emilia-Romagna registra una contrazione dei volumi di abitazioni scambiate fino al 2009, anno in cui l'IMI dei comuni capoluogo torna a crescere per poi calare di nuovo dopo il 2010 e fino al 2013 quando tocca i livelli più bassi. Con il 2014 la tendenza sembra cambiare e l'IMI risale leggermente posizionandosi a 1,39% in Regione e 1,24% in Italia. Il confronto tra province e capoluoghi della regione evidenzia, seppure a tratti, una maggiore dinamicità nelle province, almeno fino al 2009. I primi segnali di ripresa del 2014 in parte rafforzati nel 2015 con la crescita di consumi, occupazione e produzione, sembrano essersi riflessi anche sul mercato immobiliare. Ad ulteriore conferma si segnala la ripresa delle compravendite con mutuo ipotecario che dopo anni di flessione nel 2014 registrano un incremento rispetto all'anno precedente del 14% (+12,7% in Italia). A tal proposito si segnala che in regione il ticket medio di mutuo, nel II trimestre 2015,

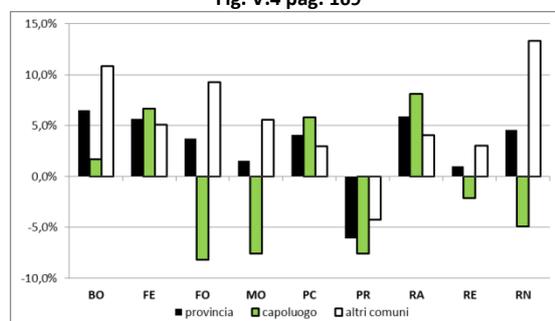
Andamento del numero di transazioni normalizzate residenziali (NTN) di immobili residenziali. Numeri indice (2001=100). Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.

Fig. V.1 pag. 167



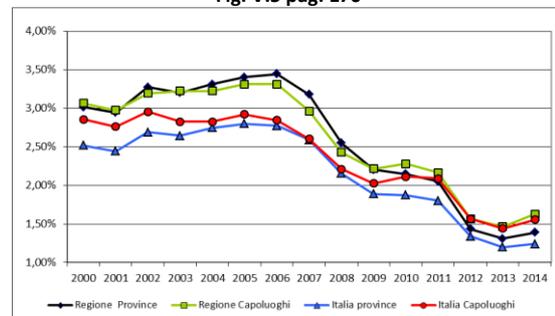
NTN residenziali variazione percentuale (I semestre 2014/2015) settore residenziale. Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo e Altri comuni.

Fig. V.4 pag. 169



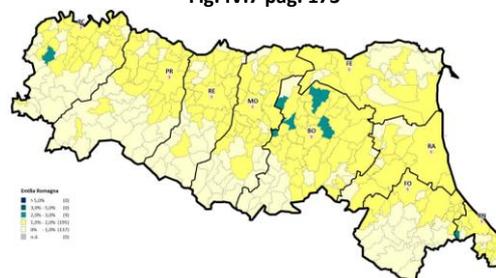
Andamento dell'Indice del Mercato immobiliare (IMI) di immobili residenziali. Italia, Emilia-Romagna, Province, Comuni capoluogo.

Fig. V.5 pag. 170



Distribuzione dell'Indice del Mercato Immobiliare (IMI) per Provincia e Comune dell'Emilia-Romagna.. Anno 2014

Fig. IV.7 pag. 173



risulta pari a 114.600 euro, in aumento rispetto a quanto rilevato durante lo stesso periodo dell'anno precedente, quando ammontava a 110.800 euro.

Tabella VI.2. Quadro riassuntivo dello scenario di impatto sul sistema abitativo

	2014	2015-2016	
	RER	RER	
<b>POPOLAZIONE RESIDENTE</b>	↔	↔	1/1/2013: 4.471.104 1/1/2014:4.452.782 1/1/2015:4.457.115 Fonte: Regione Emilia-Romagna
<b>STRANIERI RESIDENTI</b>	↓	↔	1/1/2013: 547.552 1/1/2014: 536.022 1/1/2015: 538.236 Fonte: Regione Emilia-Romagna
<b>FAMIGLIE RESIDENTI</b>	↔	↔	1/1/2013: 2.000.140 1/1/2014: 1.989.908 1/1/2015: 1.995.057 Fonte: Regione Emilia-Romagna
<b>DISAGIO E POVERTA'</b>	↔	↔	Fonte Istat: incidenza povertà relativa 2013: 3,8% 2014: 4,2%
<b>EROGAZIONI MUTUI</b>	↑↑	↑↑↑	nuove erogazioni 2014 2.047,27 mln€ (+8,8% su 2013). II° trimestre 2015 +68% su II° trim. 2014; flusso erogazioni su 12 mesi (luglio 2014-giugno 2015)+39% Fonte:Banca d'italia
<b>QUOTA FAMIGLIE IN AFFITTO</b>	↔↔↔	↔↔↔	famiglie in affitto 2013: 346.000 (quota pari al 18,3% del totale) 2014: 334.000 (quota pari al 17,3% del totale) Fonte:Unioncamere su dati istat
<b>LIVELLO CANONI</b>	↑	↔↔↔	I valori dei canoni in zona periferica nel 2015, confrontati con i valori medi del triennio 2008-2010, oscillano mediamente tra -8,36% e +22,3% nei capoluoghi, con media -0,26%,e tra -8,36% e +15,47% negli altri comuni, con media +2,75%. Nel 2014 le oscillazioni medie sono: nel capoluogo +0,3% altri comuni +3,7% (Fonte: Consulente Immobiliare)
<b>SFRATTI</b>	↓↓↓	↓↓↓	provvedimenti emessi 2013: 7.642 2014: 6.800 Fonte: Ministero Interno
<b>INVESTIMENTI IN EDILIZIA</b>	↓↓	↓	Emilia-Romagna nel 2014 diminuzione degli investimenti in costruzioni del 3,4% in termini reali rispetto al 2013. Per il 2015 Ance stima un allentamento della crisi, con una flessione degli investimenti dell'1,9% in quantità. Fonte: Ance (giugno 2015):
<b>ALLOGGI ATTIVITA' EDILIZIA ISTAT</b>	↓↓↓	↔↔	il 2013 registra la contrazione, rispetto 2012 del 16,2% del numero dei fabbricati, del 35,2% delle abitazioni. Fonte: Istat
<b>PARCO ALLOGGI</b>	↔↔	↔↔	31/12/2013: 2.511.568 31/12/2014:2.517.208 (regione con AV) Fonte: Agenzia delle Entrate- OMI
<b>TRANSAZIONI NORMALIZZATE</b>	↑↑	↑	ntn 2014: +6,2% ; 2015 (primo semestre):+3,1% (su primo semestre 2014) Fonte: Agenzia delle Entrate-OMI
<b>LIVELLO PREZZI</b>	↓↓	↔↔↔	2014: stima prezzo medio 174.000 in calo di 5.000€ rispetto al 2013 Fonte: OMI- Agenzia delle Entrate Rapporto Immobiliare 2015
<b>FATTURATO IMMOBILIARE</b>	↑↑	↑	2014: +3,2% Fonte: Agenzia delle Entrate Nota: nel 2014 è stata realizzata la revisione generale delle zonizzazioni comunali sull'intero territorio nazionale e tale processo ha reso necessaria la ricostruzione della serie storica delle quotazioni, in particolare tra il 2013 e 2014, al fine di neutralizzare gli effetti dei mutati ambiti territoriali di riferimento.

Legenda: Carattere normale con campitura in grigio: valutazioni su dati parziali 2015-2016. Carattere corsivo con campitura in grigio: conferma tendenza in assenza di indicazioni

LEGENDA		
Fortissimo aumento	> 10%	↑↑↑
Forte aumento	> 2,6% - 10%	↑↑
Aumento	1,6 – 2,5%	↑
Lieve aumento	0,6-1,5%	↔↔↔
Stabilità	tra-0,5 e 0,5%	↔
Lieve diminuzione	tra -1,5-e -0,6%	↔↔↔
Diminuzione	tra-2,5 e -1,6%	↓
Forte diminuzione	-10% < 2,6%	↓↓
Fortissima diminuzione	< -10%	↓↓↓